Canada Mortgage
and Housing
Corporation
Société canadienne
d'hypothèques et
de logement
CMHC

# THE RENOVATION CONSULTATION PROCESS:

# ROUND ONE CONSENSUS AND ROUND TWO OPTIONS

CANADA MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION
MAY 1988

## TABLE OF CONTENTS


| | | Page |
|---|---|---|
| 1. | **INTRODUCTION** | 1 |
| 2. | **MARKET RENOVATION** | 3 |
| | 2.1 Consumer Awareness | 3 |
| | 2.2 Consumer Confidence | 5 |
| | 2.3 Financing Constraints | 7 |
| | 2.4 Deteriorating Urban Neighbourhoods | 7 |
| 3. | **RESIDENTIAL REHABILITATION ASSISTANCE PROGRAM** | 10 |
| | 3.1 Summary of Comments on Program Objectives | 10 |
| | 3.2 Principles of Social Housing Assistance | 11 |
| | 3.3 Rehabilitation Standards and Client Ability to Pay | 11 |
| | 3.4 Potential Program Designs | 17 |
| 4. | **CONCLUSION** | 18 |
| | APPENDIX - List of Briefs Submitted in Round One | 19 |

# RENOVATION CONSULTATION PAPER

## 1. INTRODUCTION

In July of 1987, CMHC announced that it was initiating a consultation on federal government renovation policy and programs. As a focus for discussion, a **Consultation Paper on Housing Renovation** was distributed to government agencies and groups with an interest in housing renovation or housing in general. In addition, copies were distributed on request.

The federal government recognizes the housing stock to be a national asset that requires proper maintenance and continuing repair. Direct federal expenditure programs to achieve this objective however must be targeted to households which are most in need. Initiatives encouraging renovation activity by or for the benefit of moderate or high income households therefore cannot involve direct subsidies or high cost programs.

The first round consultation paper reported that surveys of dwelling conditions based on occupant assessments estimate the number of units needing major repairs to have been roughly constant at about 1 million since 1982. A further one million units required minor repair. Major and minor repairs exclude desirable additions, improvements, conversions or energy-saving features. The National Housing Survey (NHS) sponsored by CMHC in 1986 showed that occupants underestimate major repair need as defined by the standards of the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP). Consequently one million units is a conservative estimate of major repair need.

The condition of the housing stock is determined by its physical rate of deterioration and by the maintenance/repair efforts of the owners or occupants. Little is known about the rate of deterioration of the stock in the absence of maintenance expenditures, but it is known that renovation expenditures on dwellings needing major repair were roughly half the estimated repair costs. Because such expenditures include alterations and improvements of sound components, they are less than half of the required amount.

Only about 50% of owners of units needing major repair reported renovation expenditure in the National Housing Survey. The situation is similar for rental housing. Other surveys by private polling organizations estimate the proportion of homeowners who renovate to be higher, at about 85%, but such sources are unable to disaggregate findings by repair need.

A significant number of higher income homeowners whose dwellings required major repair reported that they made no renovation expenditures in 1985. About 10% of high income homeowners had dwellings needing major repairs. This means if the maintenance practices of high income owners, who are assumed to be able to afford the necessary repairs, were emulated by the general population, there would still be in excess of 900,000 dwellings needing major repair nationally. This indicates that low income is not the sole cause of deteriorated housing.

These findings are of concern firstly because of the potential health and safety hazards of dwellings in poor condition. Secondly, in many instances repair of the substandard stock would be a more efficient use of resources than allowing that stock to deteriorate further, eventually requiring complete replacement.

The first round consultation paper asked governments, housing advocacy groups, industry associations, and individuals to comment on their perception of the problems and their causes. It also suggested and invited comment on opportunities for government initiatives to encourage renovation expenditures. Alternative designs of the Residential Rehabilitation Assistance Program were also offered in response to problems encountered during its past year of operation.

Over fifty submissions were received by the end of 1987. Submissions concentrated on the issues of particular interest to the respondent organizations, and provided informed and thoughtful commentary on renovation and social housing policy in general, which was of considerable assistance to the Corporation.

In the following two sections - one on the private renovation market, the other on the design of RRAP - program alternatives are presented. These were developed taking into consideration the submissions received during the first round of the consultation process. The feedback received during the next round of the consultation process will help CMHC and government in making decisions on which alternatives to implement.

## 2. MARKET RENOVATION

### 2.1 Consumer Awareness

The first round consultation paper observed that owners and landlords tended to underestimate their buildings' need for repair, compared to professional inspector assessments. It further noted that many who were aware of their buildings' need for repair either recorded no renovation expenditures at all, or spent less than was required to bring the unit to minimum health and safety standards.

It was concluded that some owners lacked knowledge about how to identify repair needs and how to do repairs. Others simply preferred to spend their money on other things. Three alternatives were suggested to influence owner attitudes about home maintenance, or to give them information on residential repair needs and how to do repairs. They were:

- production and distribution of printed material,
- mass media campaign,
- renovation advisory service.

Participants in the first round consultation agreed that there were information problems in the renovation market, and that the suggested responses were appropriate.

The three options are not necessarily mutually exclusive. They treat different aspects of the information problem. Cost and effectiveness in dealing with these different aspects are criteria which should be used to determine the appropriate mix.

**Printed Material**

Direct mailing of pamphlets, while expensive, can be effectively used to increase general consumer awareness of renovation needs and benefits. Costs could be offset by contributions from industry organizations, manufacturers, distributors, or other government agencies. However, expectations that full recovery can be achieved in this way must be tempered by the fact that there is no renovation industry organization from which financial assistance might be solicited.

Distribution on demand requires an expression of interest by the consumers, and so is probably more effective in providing specific information than in influencing attitudes. Since a

charge could be levied for each publication, the possibility of recovering costs is fairly high.

**Mass Media Campaign**

A campaign using television, radio and the print media could be used to influence consumer attitudes toward maintenance of their homes, and provide information on the benefits of renovation and on how to do repairs or hire a contractor. The level of detail could not be as great as through publication and distribution of pamphlets. But a media campaign would be superior in reaching those unaware that their dwelling needs repairs or having other expenditure priorities. A media campaign would not displace private sector advertising. On the other hand, costs would be high, with little opportunity for direct recovery from sales resulting from the campaign. Costs could be offset by contributions from the industry or from government, but as with a direct mailing campaign, expectations of full recovery would be slim.

**Renovation Advisory Service**

An advisory service on a fee-for-service basis would provide more tailored information on identifying repair needs and doing repairs. It would not effectively influence consumer attitudes.

A survey of the Yellow Pages found 250 home inspection agencies. Geographic coverage was far from universal. The technical qualifications of participants in the industry vary. Government must decide whether to support this emerging industry through training or certification, or to provide inspections as part of the advisory service.

If government were to provide an advisory service directly without competing unfairly with private services, its scope would have to be carefully defined. Should it deal not only with advice on renovations, but also with advice on housing conditions to those contemplating the purchase of a home? Expanding the scope to include pre-purchase inspections would improve the viability of the service. Further, this is consistent with government's overall concern with housing condition, in that this would help to ensure that consumers are not faced with unexpected repairs which they may not have budgeted for and therefore cannot do. The scope of the service could be further widened by offering purchasers of existing homes insurance against repairs not foreseen by an inspection.

A final issue is whether such services and products could be self-financing, since they should be available in both urban and remote areas.

## 2.2 Consumer Confidence

The first round consultation paper noted that consumers rated the purchase of renovation services - that is finding a competent contractor - as one of their most difficult tasks. Consumers who are unlucky enough to have hired a poor contractor paint the whole industry as being incompetent. As a result, consumers who have obtained a bad impression of the industry may adopt strategies to minimize the risk of hiring a poor contractor, such as doing the work themselves.

The first round consultation paper outlined three approaches to increase consumer confidence in the industry. A fourth was suggested during the first round of consultations. The options are contractor training, consumer education on employing contractors, contractor certification and renovation warranty insurance.

The first round submissions showed that the lack of consumer confidence in the industry was a constraint on renovation expenditures. However, there was no consensus on the remedy. Many supported the concept of warranty insurance and/or certification of contractors. Some groups unconnected with the industry supported this approach, but only if it were mandatory. The industry, with some notable exceptions, supported consumer education as the only necessary response.

Since some of the options may be used independently or in combination with others, further consultation is required on the most appropriate mix of alternatives. A fuller description of the alternatives, along with a short discussion of their advantages and disadvantages, follows.

### Contractor Training

A training program attacks the consumer confidence problem through improving renovation contractor technical and business skills. It would be financed through fees paid by participating renovation firms. They in turn should be able to pass these costs onto their customers.

In order to be effective, there should be some mechanism for consumers to recognize firms that have received training or already have the requisite skills and knowledge. Otherwise some consumers will continue to select firms which have not benefitted from training, so that the economic reward for participating in the training program will be lost, thus reducing the incentive to participate. The remaining three strategies provide the consumer with this mechanism.

**Consumer Education on Employing Contractors**

The first provides the consumer with information on how to identify competent contractors and how to hire one. This can be done through publication and distribution of pamphlets or through the media. Responsibility for finding a competent contractor remains with the consumer, who is not protected if problems arise except through withholding a significant portion of the payment until satisfied or through suing for breach of contract. The prospects of recovering the cost of this consumer education program are discussed in the consumer awareness section.

**Contractor Certification**

The second, contractor certification, involves testing of candidate renovation firms against criteria such as financial solvency, history of complaints, provision of a contract and a warranty, and then identifying for the benefit of the consumer those firms which meet the minimum standards. Consumers are not protected against problems with contractors. Nevertheless, the sanction of decertification encourages good performance by the contractor. The costs of certification can be recovered through fees paid by participating firms, which in turn should be able to recover their costs through higher charges to the customer.

**Renovation Warranty Insurance**

The third, renovation warranty insurance, protects the consumer from losses incurred as a result of hiring an incompetent contractor. There are several existing housing warranty programs. Contractors apply and pay for membership, and recover their costs through charging a higher price to the consumer. An alternative approach is to offer renovation insurance directly to the consumer for a price reflecting expected claims and levels of coverage.

In order to assess the viability of certification and warranty insurance programs, CMHC conducted a survey of consumer demand. Respondents were asked how much more they would pay for a $4,000 repair job by a member of a national warranty program than for the same job warranted by the contractor himself. Nearly two-thirds of respondents replied that they would pay a premium of at least $120. Similarly, at a premium of $120 just under 40% of respondents would employ nationally certified contractors in preference to uncertified contractors.

## 2.3 Financing Constraints

The majority of submissions to the Renovation Consultation supported efforts to ensure adequate access to financing, although financial institutions qualified their support by saying government should provide high risk loans only. However, government cannot consider a high risk lending program because of the contingent liability and potentially large cash requirements, except if such a program were directed to the core need population.

CMHC introduced a second mortgage insurance program in 1987 following consultations on mortgage insurance but to date renovation activity within the program has been minimal. Participants in the second round consultation are invited to comment on why the second mortgage insurance program has not been popular, and how it might be altered to become more effective.

The National Housing Survey found that inability to get a loan was the reason given for not renovating by 2% of all owners and 6% of owners of substandard dwellings. This indicates that access to financing is a minor constraint to renovation. Consequently, CMHC is not advocating any additional financing initiatives during the second round of consultations.

## 2.4 Deteriorating Urban Neighbourhoods

Neighbourhood deterioration may result from:

- undermaintenance due to neighbouring properties being under maintained,
- excessive cost of complying with building codes and standards designed for new construction,
- the dynamics of urban land use by which some residential neighbourhoods are transformed into non-residential uses,
- short-term profit maximization by landlords (perhaps in response to rent controls).

Suggested initiatives aimed at encouraging maintenance/repair of the urban housing stock included research on the development of an appropriate renovation standard, enforcement of maintenance and occupancy standards, and research on related topics.

In addition to solutions proposed in the first round consultation paper, two new areas have been suggested:

- use of social housing funds in support of neighbourhood revitalization initiatives,
- neighbourhood self-help organizations.

**Building Standards and Codes**

Only Ontario has a specific renovation code. Elsewhere, the code for new construction is used for renovations. Although use of the prescriptive building code saves the designer and builder time, the code's inflexible nature often increases renovation costs. Renovating an old dwelling, built to an earlier, less stringent standard, may require alternative design and construction approaches.

A more flexible renovation code stated in terms of the desired end result by allowing the acceptance of materials or methods which meet established safety standards would foster the renovation of buildings by lowering renovation costs. Many submissions supported research to develop a model renovation code, to be adopted by local jurisdictions.

The submissions noted that maintenance and occupancy by-laws had the potential of counteracting factors leading to neighbourhood deterioration, but also noted that this was an area of provincial and local jurisdiction.

**Research on Neighbourhood Dynamics**

The first round consultation paper indicated that there is evidence that market failures leading to deteriorating neighbourhoods may be transitory. They may be overcome through in-migration of higher income households or through self-help efforts of the residents themselves who generate pride in the neighbourhood by forming owner organizations. On the other hand, deterioration may be a normal disinvestment response to evolving land use patterns. An alternative, then, would be further research into the subject of neighbourhoods to improve understanding of their dynamics and to identify areas where intervention would be warranted.

**Priority Neighbourhoods for Social Housing Assistance**

A means of reversing the cumulative effects of neighbourhood deterioration would be to allocate social housing program funds to core need households living in targeted deteriorating

neighbourhoods. Funds from RRAP and other programs such as non-profit and co-operative housing applied to selected neighbourhoods would encourage renovation activity by those in direct receipt of assistance and would stimulate renovation by their neighbours, leading to a general neighbourhood revitalization.

This policy would not be intended to supersede the policy that social housing programs be geographically universally available. Core need households occupying substandard units located elsewhere would continue to be eligible for assistance. The new initiative would simply mean that priority for assistance would go to core need owners and landlords of low rent projects in deteriorating neighbourhoods. Nevertheless, it may be seen as compromising the universality principle of social housing programs.

Another concern with this approach is the impact upon non-core need residents, especially if they are renters. Neighbourhood revitalization could force them to move and to be replaced by high income households, thus destroying the existing community. On the other hand, an overconcentration of social housing in any one neighbourhood could lead to ghettoization of core need households. Government's experience with neighbourhood revitalization programs will help to avoid these potential problems.

**Neighbourhood Self-help Organizations**

One way to avoid community disruption would be to involve residents in the revitalization process, as is done in the United States. There, local partnerships between residents, the municipal government and lending institutions are generated by the federally sponsored Neighborhood Reinvestment Corporation. These neighbourhood service corporations foster co-operation among residents to promote concerted renovation activity. Municipal governments are involved to ensure that public facilities and services are also upgraded, while the lending institutions are involved to overcome financing constraints.

**Research on Improvement of Rental Stock Condition**

With respect to the deteriorated and deteriorating rental stock, research into and development of life-cycle costing techniques is a means to assist landlords unaware of the long term benefits and costs of maintaining their projects properly. Also, development of a housing quality simulation model, combining research on the rate of deterioration of the housing stock and determinants of private renovation activity, would assist governments in assessing the impacts of their policies, such as rent controls, on housing quality.

## 3. RESIDENTIAL REHABILITATION ASSISTANCE PROGRAM

### 3.1 Summary of Comments on Program Objectives

The focus of the first round of the consultations relating to RRAP was to determine program objectives. Four options were outlined:

- address existing adequacy problems,
- address existing adequacy problems and affordability problems induced by program participation,
- address continuing adequacy problems,
- address continuing adequacy and affordability problems.

The consultation submissions revealed overwhelming support for improving dwelling conditions with RRAP, which means addressing the adequacy aspect of core housing need. In addition, there was widespread support for allowing repeated RRAP assistance to address re-emerging adequacy problems if the household remains in core need, and for increasing the maximum level of loan forgiveness.

RRAP may induce an affordability problem if participation in the program raises shelter cost above 30% of client income. It will worsen an existing affordability problem if a client entering the program with shelter costs above 30% of income must repay part of the loan, further raising shelter costs. These effects can be reduced by raising the forgiveness maximum and largely avoided by limiting or deferring repayment obligations. There was strong support for increasing forgiveness. There was both support for and opposition to limiting loan repayments through a shelter cost to income requirement.

A large majority of respondents were opposed to extending Homeowner RRAP objectives to solving existing affordability problems.

Two perspectives on Rental RRAP emerged from the first round. One would continue to subsidize landlords with essentially the current program design. The other would employ a tenant-based mechanism for delivery of the subsidy. Support was somewhat stronger for the latter perspective.

The main consensus which emerged from the first round of consultations is that the primary objective of RRAP should be to

repair deteriorated dwellings of core need households, bringing them up to basic adequacy standards. Other social housing programs, such as non-profit housing and rent supplement assistance, should be used to house clients seeking relief from affordability or crowding problems in addition to the problem of dwelling condition.

Consensus having been achieved on the objectives of RRAP, the focus of the second round of consultations will be the principles by which RRAP might be designed to fulfill that objective.

## 3.2 Principles of Social Housing Assistance

The fundamental principles governing the design of federal government social housing programs are that:

- assistance should be related to the need of the client,
- assistance should be related to the client's ability to pay.

In other words, with a given ability to pay, a household with higher repair costs should receive more subsidy assistance than another household with lower repair costs. With equal repair costs, a household with a greater ability to pay should receive less assistance than another with less ability to pay. The costs of needed repairs are determined by the standard selected to define an adequate dwelling unit.

These principles were effected in the New Directions for Housing Policy adopted in 1986. Two issues emerge from the statement of principles as they relate to RRAP:

- To what standard should a client's dwelling be repaired?
- What is the appropriate measure of the applicant's ability to pay?

## 3.3 Rehabilitation Standards and Client Ability to Pay

### Rehabilitation Standards

A basic choice to be made during the second round of consultations on RRAP is the standard determining eligibility for assistance and level of assistance to be provided. Should eligibility be restricted to removal of health and safety hazards, or should it be expanded to include basic amenities that are available under other social housing programs? Should

assistance cover emergency repair only or should repairs be sufficient to ensure a specific extension of dwelling life?

Eligible Repair Work:

Eligibility for assistance could be limited to repairs that are required to bring the dwelling up to a minimum standard of health and safety. This option would limit eligible work to those items identified as mandatory in the current RRAP Standards. The emphasis would remain on repair rather than replacement, and would discourage the replacement of existing components that are still functioning.

The current RRAP Standards identify items which are not related to health and safety, but are eligible for funding to the extent that the applicant can afford them after completion of all items identified as mandatory. These include energy related renovations (insulation, vapour barriers, storm doors and windows), and provision of basic amenities such as storage space, and kitchen and bathroom cabinets. In rural areas extensions to alleviate overcrowding are also eligible. Certain new items could be allowed to make the dwelling comparable to the standard of a new social housing unit.

It is unlikely that restricting the program to mandatory health and safety items will increase the value of the house, whereas including basic amenities may, particularly where such features are visible. Therefore selecting eligible items for repair involves a trade off between concerns about the impact of the program on client net worth and about equity of treatment between RRAP and the other social housing programs.

In some areas, national standards for adequate housing exceed local standards. Flexibility could be allowed in RRAP standards to allow appropriate application in all areas of the country, particularly if amenities are recognized.

Extension of Dwelling Life:

Repairs could be limited to items that have ceased to function, but this may be inefficient as it would require a client to make repeated applications as different components of the house fail. It would however constitute an unambiguous standard for RRAP improvements.

Alternatively the objective could be to ensure an extension of useful dwelling life. Assistance would be limited to repairing items that have ceased to function and to providing items that do not exist but are deemed necessary. The current prohibition

on replacement of items functioning but having a limited life would be retained.

A more extensive level of assistance to ensure a longer extension of dwelling life could allow replacement of all items not functioning and all items that are deterioriated or near the end of their useful life.

**Client Ability to Pay**

Another key issue to be discussed during the second round of consultations is how much of the repair costs should a RRAP client have to pay? Ability to pay is often considered to be synonymous with current income. But previous saving behaviour and future economic prospects are also relevant because the former contributes to present net worth and welfare, and the latter to future income, net worth and consumption potential. The rationale underpinning the choice of the measure of ability to pay must at least acknowledge the lifecycle aspect of the household's economic circumstances.

Should the assistance reflect current income alone, or also assets? Should current housing expenditure obligations also be taken into consideration in determining how much should be spent on repair? The answers to these questions are critical, since the budget is limited and must be targeted as effectively and fairly as possible. As will be discussed there is no one correct answer, and trade-offs and sacrifices must be made in choosing the most appropriate measure of a client's ability to pay.

Current Income:

The primary measure of a client's ability to pay for housing is current household income. Using income alone to determine eligibility for and the level of renovation assistance does not treat households with most of their savings in the form of income producing assets the same as households with most of their savings in the form of a house. Further, use of current income does not capture the higher ability to pay of those who have enjoyed larger lifetime earnings (as reflected in more valuable homes) or who have benefited from inheriting a house.

Current Income plus Imputed Income:

Current income augmented by income imputed from non-income producing assets (of which home equity is the main component) overcomes some of the drawbacks of the former measure. It treats those who save through home ownership the same as those

who save through bonds. Imputing income from home equity also ensures fair treatment between those with low lifetime earnings and those with high lifetime earnings or who have inherited their home.

However, while a large net asset balance is a reflection of economic well-being, income imputed from home equity is hypothetical and is not available to meet shelter costs or to finance repairs. This places a burden on clients with a large proportion of imputed rather than current income and may exclude them from the program. This in turn defeats objectives such as fostering community stability or independent living for the elderly.

Income and Current Shelter Obligations:

Introducing current shelter costs as a criterion for determining the level of RRAP assistance would result in those with low shelter costs receiving less assistance than those with high shelter costs. This would achieve comparability between RRAP and social housing programs which require clients to pay a percentage of their income for shelter.

However, taking current shelter expenditures into account in the determination of the level of assistance may unduly reward consumption which is in excess of actual housing needs. For example, the household with the larger house, and therefore higher shelter costs, would receive more assistance than the household with a smaller house. Further, it introduces incentives for the household to exploit the program by inflating shelter expenditures through refinancing the mortgage or not following economical practices in operating the house.

Current shelter expenditures may also be a poor indicator of ability to pay for households with high expenditure needs for other goods and services. Thus low shelter costs for large families could be a poor reflection of their ability to assume repair payments simply because they need to spend most of their income on food and clothing. Requiring them to bear a larger portion of their costs may exclude them from the program or may cause other problems.

Further, most homeowners with high shelter costs are young families with large mortgages, while those with low shelter costs are older households with clear title to their houses. Younger homeowners will enjoy reduced shelter costs as they grow older and repay their mortgages. Therefore, from the lifecycle perspective one is no better off than the other and there is no case here for adding shelter costs to the measure of the

client's ability to pay. A related practical concern is that requiring those with low shelter cost to assume a higher portion of their repair costs may discourage participation in the program, in particular by the elderly.

**Rental Markets**

Applying the social housing principles of scaling assistance to level of need and ability to pay is more difficult for rental dwellings than ownership dwellings since government must involve the landlord in the process. The current Rental RRAP does this by actually providing assistance to the landlord, with provisions that the benefits of the assistance be passed through to the tenants. As the first round consultation paper observed, the drawback of this approach is that assistance is not entirely targeted to core need households, since non-core need households can also occupy the rental project. Further, the ability to pay of the tenants can not explicitly be taken into account in determining eligibility for levels of assistance.

In order to ensure that social housing principles are respected, the alternative of delivering assistance through the tenant must be considered. Of necessity, this reduces the incentive for the landlord to participate which has the potential drawback of impeding the take-up of the program and therefore its effectiveness.

Currently public non-profit projects not being funded by government or receiving government assistance are ineligible for RRAP. Non-profit co-op projects operating outside federal housing programs are eligible for Homeowner RRAP only. One question being addressed during the second round consultation is whether such projects should also be eligible for Rental RRAP.

**Non-Market Areas**

Several sets of circumstances in non-market areas have been cited as sufficient reasons for separating delivery of RRAP from RRAP in urban areas. These include:

- repair need and high construction costs,
- lifestyles of rural and remote communities,
- absence of alternative accommodation.

Need and Costs:

The extent of deterioration of houses in rural and remote areas is claimed to be greater than in urban areas because of inadequate construction standards and the age of the stock. Further, costs of material and labour in remote non-market areas are higher. These factors suggest that the level of assistance could be higher than in urban areas.

Lifestyles of Rural and Remote Communities:

Residents of rural and remote areas avoid debt and would probably resist debt financing of residential repairs. In addition, in areas without an active housing market there is no opportunity for capital appreciation on housing investment further discouraging debt financing. Where these conditions hold true, they introduce a serious impediment to take-up of a program that uses shelter to income ratios as a criterion for calculating forgiveness, and may justify establishing a separate non-market program.

Absence of Alternative Accommodation:

In some non-market communities, moving to better alternative accommodation is not possible. To address this situation the forgiveness maxima and repair eligibility in such areas could permit the dwelling to be repaired to minimum standards even if such repairs are excessively expensive by southern market standards.

**Special Renovation Needs**

Independent living for disabled Canadians was advocated by a number of participants in the first round of consultations. Issues to be clarified in the second round are:

- Should the Disabled RRAP program be targeted to core need clients only?
- Should the program accommodate needs of a wider client group, encompassing the elderly and others?

Disabled RRAP is a member of the group of social housing programs. It therefore must be determined whether or not it should become fully targeted. This would entail extending the limits of eligibility to the core need thresholds, which would raise eligibility limits for some clients and lower them for others.

The other issue to be decided is whether the current program recognizes an adequate range of alterations. One might, for example, consider including safety features required by elderly homeowners who are not disabled but who require certain changes to their dwellings to permit them to remain in an independent living environment.

### 3.4 Potential Program Designs

The focus for the second round consultations is how repair needs and ability to pay should be measured and applied in the design of the RRAP programs. There are difficult tradeoffs to make in deciding which options to adopt. The choice will determine who benefits from the programs, and by how much. Once these difficult decisions are made, then programs can easily be designed employing the appropriate measures.

In the case of Homeowner RRAP, if income is deemed to be the best measure of ability to pay, then the program could be based on the current design, with assistance scaled to income relative to core need threshold income and the cost of bringing the unit up to the appropriate standard. If assets were to be included in ability to pay, then an imputed income from equity in the house would be added to income. If current shelter expenditures were to be included in the measure of ability to pay, then a different program design could be adopted in which assistance would be provided only to those for whom repair costs plus current shelter costs exceed a standard percentage of income.

With respect to rental RRAP, the question remains how to deliver the assistance - through the landlord or the tenant? If the former, the current program design could be used. The suggested modifications to improve targeting include relating the rental agreement term to the forgiveness amount, adding a selection criterion that gives more weight to low income neighbourhoods, and requiring an agreement that incoming tenants be in core need. If the latter, then the landlord subsidy would be substantially reduced. Major funding would come from commercial lenders and rents would be controlled by the market, and rent control legislation where applicable, rather than by agreement. Core need tenants would be protected from severe rent increases by rent supplement assistance.

The design of a program to provide assistance for special needs could easily be accommodated within the selected homeowner or rental RRAP designs. Similarly, a special program could be designed for rural or remote areas if this were deemed appropriate.

## 4. CONCLUSION

While Canada is a well housed nation, throughout much of this decade there has been an insoluable core of dwellings needing major repair. In the absence of any long term trend toward improvement, the federal government initiated a policy development process to seek advice on initiatives to encourage owners to rehabilitate deteriorated dwellings.

It is recommended that consultations continue only on options to address the following four concerns:

- **Consumer awareness**
- **Consumer confidence**
- **Neighbourhood effects**
- **Design of the RRAP programs.**

There is insufficient evidence of market impediments to financing to justify further examination of this as a fifth option.

Participant reactions to these four issue areas will assist the Corporation to outline specific policy directions and to devise program designs that address major repair need in the Canadian housing stock more effectively.

Briefs from interested groups and individuals are invited before July 29, 1988 and should be addressed to:

Mr. George Anderson
President
Canada Mortgage and Housing Corporation
682 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

## APPENDIX

Written briefs in response to the round one consultation paper were received from the following agencies, associations and individuals:

### Provincial Responses

Alberta Department of Municipal Affairs
British Columbia Ministry of Social Services and Housing
New Brunswick Housing Corporation
Newfoundland and Labrador Housing Corporation
Northwest Territories Housing Corporation
Nova Scotia Department of Housing
Ontario Ministry of Housing
Prince Edward Island Housing Corporation
Société d'habitation du Québec

### Interest Group Responses

Association des coordinateurs municipaux du Québec
Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec
Building Revival Coalition
Canadian Association of Housing and Renewal Officials
Canadian Bankers Association
Canadian Rehabilitation Council for the Disabled
Canadian Home Builders Association
Canadian Life and Health Insurance Association
Confédération des caisses populaires (La)
Cooperative Housing Foundation
Coordination nationale des groupes de ressources techniques du Québec
Fédération de la construction du Québec
Federation of Canadian Municipalities
Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)
Hants Rural Housing Society, Kennetcook, Nova Scotia
Heritage Canada Foundation
Highway # 7 Community Development Corporation
National Advisory Council on Aging
National Anti-Poverty Organization
Native Council of Nova Scotia
One Voice Seniors Network
Royal Architectural Institute of Canada
Urban Development Institute

**APPENDIX**
**(Cont'd)**

**Private Unsolicited Submissions**

IBI Group
Makepeace, Mr. C.B.
Marzotto, Mr. T.A.
Nelischer, Mr. N.

**Municipal Responses**

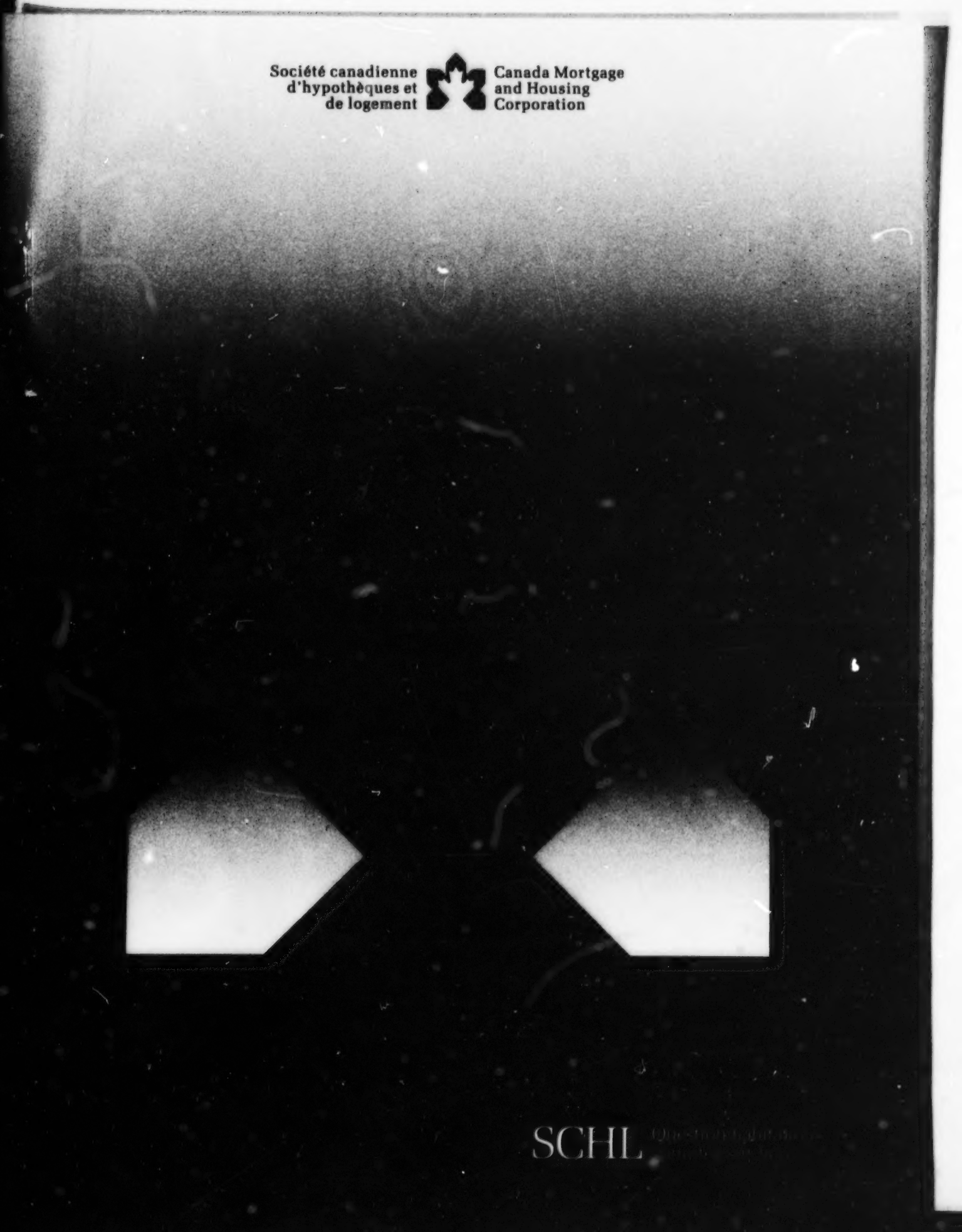
Burnaby
Chicoutimi
Deux-Montagnes, MRC
East York
Edmonton Coalition on the Homeless
Fort St. James
Kitchener
Ottawa
Powell River Regional District
Québec (City)
Sherbrooke
Sydney, Nova Scotia
Thompson/Nicola and Squamish/Lillooet Regional Districts
Vallée-de-la-Gatineau (La), MRC
Vancouver
Winnipeg

**Federal Government Agencies**

Canadian General Standards Board
Veterans Affairs Canada

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Canada Mortgage and Housing Corporation



SCHL

# LA CONSULTATION SUR LA RESTAURATION DES LOGEMENTS :

# LE CONSENSUS DE LA PREMIÈRE SÉRIE DE CONSULTATIONS ET LES OPTIONS DE LA DEUXIÈME SÉRIE

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Mai 1988

## TABLE DES MATIÈRES


| | | Page |
|---|---|---|
| 1. | **INTRODUCTION** | 1 |
| 2. | **MARCHÉ DE LA RÉNOVATION** | 4 |
| 2.1 | Sensibilisation des consommateurs | 4 |
| 2.2 | Confiance des consommateurs | 6 |
| 2.3 | Contraintes financières | 8 |
| 2.4 | Détérioration des quartiers urbains | 9 |
| 3. | **PROGRAMME D'AIDE À LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS** | 13 |
| 3.1 | Résumé des commentaires sur les objectifs du programme | 13 |
| 3.2 | Principes de l'aide au logement social | 14 |
| 3.3 | Normes de remise en état et capacité de payer du client | 15 |
| 3.4 | Structure possible des programmes | 21 |
| 4. | **CONCLUSION** | 23 |
| ANNEXE - | Liste des documents exposés au cours de la première série de consultations | 24 |

# DOCUMENT DE CONSULTATION SUR LA RESTAURATION DES LOGEMENTS

## 1. INTRODUCTION

En juillet 1987, la SCHL annonçait l'amorce d'un processus de consultation sur les programmes et les politiques du gouvernement fédéral en matière de rénovation des logements. Pour orienter la discussion, elle a distribué un **Document de consultation sur la restauration des logements** aux organismes gouvernementaux ainsi qu'aux associations intéressées à la rénovation des logements ou à l'habitation en général. Elle en a également distribué des exemplaires sur demande.

Le gouvernement fédéral reconnaît que le parc de logements est un actif qui exige un entretien approprié et un programme permanent de réparation. Les fonds que le gouvernement fédéral accorde à cette fin par le biais des programmes doivent toutefois être canalisés vers les ménages les plus défavorisés. Les mesures visant à encourager les ménages à revenu modéré ou élevé à rénover leur logement ne peuvent donc pas comprendre des subventions directes ni des programmes très coûteux.

Selon le document de la première série de consultations, les enquêtes sur l'état des logements faites auprès des occupants indiquent que le nombre de logements nécessitant des réparations importantes est relativement constant depuis 1982 et s'établit à environ un million. Les réparations, qu'elles soient majeures ou mineures, excluent les ajouts, les améliorations, les transformations et les systèmes d'économie d'énergie qui peuvent être souhaitables. Un million d'autres logements ont besoin de légères réparations. L'Enquête nationale sur l'habitation (ENH) organisée sous l'égide de la SCHL en 1986 révèle que les occupants sous-estiment les réparations majeures à effectuer, comme les définissent les normes du Programme d'aide pour la remise en état des logements (PAREL). C'est dire que le chiffre d'un million de logements nécessitant des réparations indispensables constitue une estimation très modérée.

L'état du parc de logement est déterminé par le taux de détérioration matérielle et par les travaux d'entretien et de réparation effectués par les propriétaires ou les occupants. On connaît très mal le taux de détérioration du parc en l'absence de dépenses d'entretien, mais on sait que les dépenses de rénovation consacrées aux réparations importantes représentent environ la moitié du coût estimatif des réparations. Comme de telles dépenses comprennent le modifications et les améliorations apportées aux composantes en bon état, elles représentent moins de la moitié de la somme nécessaire.

En chiffres approximatifs, seulement la moitié des propriétaires de logements nécessitant des réparations majeures ont signalé leurs dépenses de rénovation dans l'enquête nationale sur l'habitation. La situation est la même pour le logement locatif. D'autres enquêtes réalisées par des organismes privés de sondage estiment que la proportion des propriétaires-occupants rénovant leur maison qui sont jugés capables d'assumer le coût des rénovations nécessaires, est plus élevée, soit environ 85 %, mais ces sources ne peuvent ventiler les résultats selon la nécessité des réparations.

Un nombre important de propriétaires-occupants à revenus élevés, dont les logements nécessitaient des réparations importantes, ont déclaré n'avoir fait aucune dépense de rénovation en 1985. Environ 10 % de ces logements nécessitaient des réparations majeures. Il s'ensuit que, si les habitudes d'entretien des propriétaires à revenus élevés, étaient imités par toute la population, le nombre d'habitations nécessitant des réparations importantes dépasseraient encore le chiffre de 900 000 au niveau national. La faiblesse du revenu n'est donc pas l'unique cause de la détérioration des logements.

En premier lieu, disons que les résultats sont inquiétants à cause des dangers que peut présenter un logement en mauvais état pour la santé et la sécurité. En second lieu, il serait souvent plus efficace d'utiliser les ressources pour réparer les logements délabrés que de les laisser se détériorer davantage, car éventuellement, il faudrait complètement les remplacer.

Dans le document de la première série de consultations on demandait aux gouvernements, aux associations de consommateurs intéressées au logement, aux associations de l'industrie et aux particuliers d'indiquer comment ils perçoivent les problèmes et leurs causes. Le document proposait aussi diverses mesures gouvernementales susceptibles d'encourager les dépenses de rénovation, sollicitait des commentaires à cet égard, et suggérait également diverses conceptions possibles du Programme d'aide à la remise en état des logements en réponse aux problèmes rencontrés l'année précédente.

À la fin de 1987, la SCHL avait reçu plus de 50 dossiers. Ceux-ci portaient surtout sur des questions qui intéressent particulièrement les répondants, mais bon nombre d'entre eux contenaient, sur la rénovation et sur la politique de logement social en général, des commentaires éclairés et réfléchis que la Société a trouvés très utiles.

Les deux sections suivantes - l'une sur le marché privé de la rénovation et l'autre sur la conception du PAREL - présentent

des options de programme élaborées en tenant compte des documents reçus au cours de la première série de consultations. Les résultats de la deuxième série aideront la SCHL et le gouvernement à choisir parmi ces options.

## 2. MARCHÉ DE LA RÉNOVATION

### 2.1 Sensibilisation des consommateurs

Dans le document de la première série de consultations, on constate que les propriétaires-occupants et les propriétaires-bailleurs ont tendance à sous-estimer les réparations nécessaires si on compare leur estimation à celle d'un inspecteur professionnel. En outre, bon nombre de propriétaires, qui n'ignoraient pas que leur immeuble avait besoin de réparations, n'ont déclaré aucune dépense de rénovation, ou ont dépensé moins que les sommes nécessaires pour rendre le logement conforme aux normes minimales de salubrité et de sécurité.

D'après les conclusions de ce document, les propriétaires ne sont pas suffisamment renseignés sur la façon de déceler les réparations nécessaires et de les effectuer. D'autres ont tout simplement d'autres priorités. Le document proposait trois options pour influencer l'attitude des propriétaires concernant l'entretien de leur maison, ou pour les renseigner sur les réparations à effectuer et sur la façon de s'y prendre:

- production et diffusion de la documentation
- campagne de publicité dans les médias.
- service de consultation sur la rénovation

Les participants à la première série de consultations ont convenu qu'il y avait effectivement des problèmes d'information sur le marché de la rénovation et les réactions suggérées sont tout à fait pertinentes.

Chacune de ces trois options n'élimine pas nécessairement les autres, car chacune examine les différents aspects du problème d'information. Il faut tenir compte des critères de coût et d'efficacité avant d'établir sur quels aspects du problème il convient de se pencher.

**Publications**

Malgré le coût, l'envoi postal de brochures peut sensibiliser davantage les consommateurs à la nécessité et aux avantages de la rénovation. Ces coûts peuvent être épongés au moyen des contributions provenant des organisations industrielles, des fabricants, des distributeurs et autres organismes du gouvernement canadien. Toutefois, il y a lieu de modérer nos

attentes de récupération complète de ces montants étant donné qu'il n'existe aucune association de l'industrie de la rénovation auprès de qui on peut solliciter du financement.

La distribution de brochures sur demande suppose une manifestation d'intérêt de la part du consommateur et servirait probablement plus à fournir des renseignements précis qu'à influencer l'attitude des consommateurs. Les possibilités de récupérer les coûts sont plus élevées que si on choisissait de faire une campagne de sollicitation par lettre puisqu'on pourrait percevoir un montant sur chaque publication.

**Campagne de publicité dans les médias**

Une campagne diffusée à la télévision, à la radio et dans la presse pourrait influencer l'attitude des consommateurs en ce qui touche l'entretien de leur maison et les renseigner sur les avantages de la rénovation, sur la façon d'effectuer les réparations ou encore sur l'art de trouver un entrepreneur compétent. Une telle campagne dans les médias fournirait sans doute des renseignements moins détaillés que les publications ou brochures diffusés partout, mais elle réussirait mieux à atteindre ceux qui ignorent que leur logement a besoin de réparations ou qui privilégient d'autres dépenses. Une telle campagne ne remplacerait pas la publicité du secteur privé. Toutefois, les coûts seraient élevés et il ne serait guère possible de les récupérer par les ventes qui découleraient de cette campagne. Cependant, ces coûts pourraient être compensés par les contributions des organismes de l'industrie de la rénovation, des fabricants, des distributeurs ou d'autres organismes gouvernementaux.

**Service consultatif sur la rénovation des logements**

Un service consultatif, rémunéré à l'acte, fournirait des renseignements mieux adaptés sur les réparations nécessaires et la façon de les faire. Il n'influerait pas sur l'attitude des consommateurs.

On trouve dans les pages jaunes près de 250 entreprises d'inspection de logements. Leur répartition est loin d'être géographiquement équilibrée. Les qualifications techniques des intervenants dans l'industrie sont variables. Le gouvernement doit décider s'il faut encourager cette activité naissante, en recourant à la formation ou à l'accréditation, ou s'il faut plutôt fournir des services d'inspection en même temps que le service consultatif.

Si le gouvernement devait fournir un service consultatif directement sans porter préjudice aux services offerts par le secteur privé, il faudrait délimiter soigneusement la portée d'une telle entreprise. Devrait-on ajouter aux conseils offerts en matière de rénovation ceux qui portent sur l'état des logements, pour les personnes qui envisagent l'achat d'une maison? Il est certain que si le service incorporait les inspections préalables à l'achat, il aurait une plus grande viabilité. Du reste, cette position est conforme aux préoccupations générales du gouvernement en matière de qualité des logements. Un tel service permettrait en effet d'éviter aux consommateurs l'obligation de devoir entreprendre des réparations imprévues, qu'ils n'ont peut-être pas budgétisées et qu'ils ne peuvent donc pas se permettre. On pourrait davantage étendre la portée du service en offrant aux acheteurs de maisons existantes une assurance contre les réparations dont la nécessité n'a pas été établie au cours de l'inspection. Enfin, il faut se demander si de tels services et de tels produits pourraient s'autofinancer, puisqu'ils seraient offerts tant dans les centres urbains dans que les régions éloignées.

## 2.2 La confiance des consommateurs

Le document de la première série de consultations mentionne que selon les consommateurs, l'achat de services de rénovation - c'est-à-dire trouver un entrepreneur compétent - représente pour les consommateurs une des tâches les plus difficiles. Les consommateurs qui ont eu le malheur d'engager un mauvais entrepreneur accusent tous les autres d'incompétence, et ceux qui tiennent l'industrie en piètre estime prennent parfois des mesures pour réduire le risque de mal tomber: ils font eux-mêmes les travaux ou déménagent pour se procurer un logement en meilleur état.

Le document de la première série de consultations décrit trois démarches qui pourraient accroître la confiance des consommateurs envers l'industrie de la rénovation. On a proposé une quatrième possibilité au cours de cette première ronde. Les options consistent à former les entrepreneurs, à renseigner le consommateur sur la façon d'engager un entrepreneur, un programme d'accréditation des entrepreneurs en rénovation et un programme d'assurance d'exécution de contrat de rénovation seraient offerts.

Les documents présentés au cours de la première série de consultations montrent que le manque de confiance des consommateurs envers l'industrie réduit les dépenses de remise en état. Toutefois, il n'y a pas de solution unanime au remède. Beaucoup sont en faveur du principe de l'assurance

d'exécution de contrat ou de celui de l'accréditation des entrepreneurs ou des deux. Certaines associations dissociées de l'industrie sont en faveur de cette démarche, mais à condition qu'elle soit obligatoire. À part quelques exceptions notables, l'industrie voit dans l'éducation du consommateur la seule mesure nécessaire.

Certaines options pouvant être adoptées indépendamment ou de concert avec d'autres, il est nécessaire de poursuivre les consultations quant au choix de mesures le plus plus indiqué. On trouvera dans les pages qui suivent une description plus poussée des diverses options, de même qu'une brève mention de leurs avantages et de leurs inconvénients.

**Formation des entrepreneurs**

Un programme de formation s'attaque au problème de confiance des consommateurs en améliorant les connaissances techniques et commerciales des entrepreneurs en rénovation de logements. Ce programme serait financé au moyen des droits versés par les firmes de rénovation participantes qui pourraient à leur tour les refiler à leur clientèle.

Toutefois, la réussite n'est possible que s'il existe un mécanisme permettant aux consommateurs de reconnaître les firmes ayant bénéficié d'une telle formation. Sinon, les consommateurs non avisés continueront d'avoir recours à des firmes qui n'ont pas encore participé à ces programmes si bien que l'avantage économique que comporte la participation à un programme de formation n'existerait plus. On serait aussi moins encouragé à participer à ce genre de programme. Les trois stratégies restantes donnent au consommateur les outils nécessaires pour distinguer le bon grain de l'ivraie.

**Comment trouver un entrepreneur**

La première stratégie renseigne le consommateur sur la façon de reconnaître et d'engager un entrepreneur compétent, soit en publiant et en distribuant des brochures, soit par l'entremise des médias. Il appartient au consommateur de trouver un entrepreneur compétent, ce qui lui donne toutefois aucune garantie de protection contre ce dernier si des problèmes surviennent entre eux, à moins, bien entendu, qu'il ne retienne une forte proportion du paiement ou qu'il n'engage des poursuites judiciaires pour rupture de contrat. La possibilité de récupérer les coûts de ce programme d'éducation des consommateurs est discutée dans la section réservée à la sensibilisation des consommateurs.

**Accréditation des entrepreneurs**

Selon la seconde stratégie, soit l'accréditation des entrepreneurs, les entreprises seraient examinées en fonction de critères comme la solvabilité, les plaintes reçues dans le passé, le respect des contrats ou des garanties; ensuite, ce processus permettrait d'énumérer au profit des consommateurs les entreprises qui respectent les normes minimales de construction. Mais là encore le consommateur n'aurait aucune protection contre l'entrepreneur. Par contre, la possibilité de désaccréditation serait sans doute un puissant moyen dissuasif pour l'entrepreneur qui serait tenté de négliger son travail. Les frais d'accréditation sont récupérables par le biais des droits d'accréditation que paient les firmes participantes. Ces dernières peuvent en retour récupérer ces sommes en les refilant aux consommateurs sous forme de frais plus élevés.

**Assurance d'exécution de contrat de rénovation**

La troisième stratégie, l'assurance d'exécution de contrat de rénovation, protège le consommateur contre les pertes subies en raison de l'incompétence de l'entrepreneur. Il existe plusieurs programmes de garantie des maisons. Les entrepreneurs demandent à s'inscrire au Programme, paient leur droit d'inscription, et recouvrent leurs coûts en exigeant un prix plus élevé du consommateur. Comme autre possibilité, l'assurance pourrait également être offerte directement au consommateur à un prix qui serait fonction des demandes de règlement prévues et du niveau de la couverture.

Pour évaluer la viabilité des programmes d'accréditation et des programmes d'assurance d'exécution de contrat, la SCHL a mené une enquête auprès des consommateurs sur la demande de certains entrepreneurs accrédités ou couverts par l'assurance d'exécution de contrat. S'il leur en coûtait environ 120 $ de plus (pour des travaux de 4 000 $), deux-tiers des ménages qui ont répondu à l'enquête participeraient à un programme d'assurance d'exécution de contrat, tandis qu'un peu moins de 40 % engageraient un entrepreneur accrédité.

## 2.3 Contraintes financières

La majorité des documents présentés dans le cadre de la consultation sur la rénovation des logements sont en faveur de mesures visant à rendre le financement accessible, bien que les établissements financiers émettent une certaine réserve, puisque selon eux, le gouvernement devrait octroyer uniquement des prêts à risques élevés. Cependant, le gouvernement ne peut envisager

un programme de prêts à risques élevés, en raison des exigences relatives au passif éventuel et aux besoins de trésorerie qui pourraient considérables, sauf si un tel programme s'adresse à la population dont les besoins sont impérieux.

En 1987, la SCHL a lancé un programme d'assurance hypothécaire de second rang, après des consultations sur l'assurance-prêt hypothécaire; toutefois, jusqu'ici, peu de travaux de rénovation ont été entrepris aux termes de ce programme. Il sera possible aux participants de la deuxième série de consultations d'expliquer les raisons pour lesquelles le programme d'assurance hypothécaire de second rang n'a pas été populaire. Ils pourront aussi proposer des modifications en vue de le rendre plus efficace.

L'Enquête nationale sur l'habitation a révélé que 2 % de tous les propriétaires et 6 % des propriétaires de logements de qualité inférieure n'entreprennent pas de travaux de rénovation à cause de l'impossibilité pour eux de contracter un emprunt. La question du financement est donc un facteur négligeable dans la décision de rénover ou non. C'est pourquoi la SCHL ne préconise pas d'autres mesures relatives au financement, au cours de la deuxième série de consultations.

## 2.4 Détérioration des quartiers urbains

La détérioration d'un quartier peut résulter des facteurs suivants :

- mauvais entretien des maisons avoisinantes qui se répercute sur le quartier,
- coût prohibitif de l'observation des codes du bâtiment et des normes régissant les constructions nouvelles,
- dynamique de l'utilisation des sols en milieu urbain, qui fait que certains quartiers résidentiels reçoivent un jour une autre vocation,
- maximisation du profit à court terme par les propriétaires-bailleurs, peut-être en réaction contre la réglementation des loyers.

Les mesures préconisées pour favoriser l'entretien et la réparation du parc de logements urbains comprennent le travail de mise au point d'une norme acceptable pour les activités de rénovation, l'application des normes d'entretien et d'occupation et la recherche dans les domaines connexes.

Outre les solutions proposées dans les documents de la première série de consultations, on a suggéré deux autres possibilités :

- l'affectation des fonds du logement social au soutien des initiatives de revitalisation des quartiers,
- les organismes d'entraide de quartier.

**Normes et codes du bâtiment**

Ce n'est qu'en Ontario qu'il existe un code précis pour la rénovation des logements. Partout ailleurs, on applique le code en usage pour les constructions neuves. Bien que l'utilisation d'un code prescriptif du bâtiment épargne du temps au concepteur et au constructeur, le manque de souplesse du code accroît souvent les coûts de rénovation. Remettre en état un vieux logement, construit en fonction de normes antérieures et moins rigoureuses, pourrait peut-être exiger une autre démarche en matière de conception et de construction.

Un code plus souple de rénovation, énoncé en fonction du résultat désiré et permettant d'accepter des matériaux ou des méthodes conformes aux normes établies de sécurité, encouragerait la rénovation des immeubles en diminuant le coût des travaux. De nombreux documents préconisent des recherches visant à élaborer un code modèle de rénovation pour qu'il soit adopté par les autorités locales.

Selon les dossiers des répondants, les règlements d'entretien et d'occupation peuvent atténuer les facteurs contribuant à la détérioration des quartiers, mais relèvent de la compétence des gouvernements provinciaux et des administrations municipales.

**Recherche sur la dynamique des quartiers**

D'après le document de la première série de consultations, il est évident que les échecs du marché qui aboutissent à la détérioration des quartiers peuvent être transitoires. On peut y remédier par l'immigration de ménages plus favorisés ou par la constitution d'associations d'entraide des propriétaires, qui sont susceptibles de faire renaître la fierté. Par ailleurs, la détérioration pourrait être le résultat du refus d'investir, ce qui est une réaction tout à fait normale si l'on songe à l'évolution de l'utilisation des sols. Il pourrait donc être utile d'effectuer une recherche plus approfondie sur les quartiers, afin de mieux saisir leur dynamique et apprendre à repérer ceux qui justifient une intervention.

**Quartiers prioritaires pour l'aide au logement social**

Une façon de renverser les effets cumulatifs de la détérioration des quartiers serait d'affecter les fonds des programmes de logement social aux ménages ayant des besoins impérieux et habitant des quartiers ciblés en voie de détérioration. Les fonds en provenance du PARÉL et d'autres programmes, comme les programmes de logement sans but lucratif et de coopératives d'habitation, appliqués à des quartiers choisis, encourageraient la rénovation de la part des bénéficiaires de cette aide et stimuleraient les voisins à en faire autant, ce qui entraînerait la revitalisation de l'ensemble du quartier.

Cette politique n'aurait pas pour objet d'abolir la politique selon laquelle les programmes de logement social sont appliqués de façon universelle, quelle que soit la région géographique. Les ménages éprouvant des besoins impérieux et occupant des logements délabrés situés dans d'autres zones seraient toujours admissibles à l'aide. Pourtant, si cette nouvelle mesure accorde la priorité aux propriétaires à besoins impérieux et aux propriétaires-bailleurs de logements à loyer modique situés dans des quartiers en voie de détérioration, elle pourrait néanmoins sembler mettre en péril le principe de l'universalité des programmes de logement social.

Cette approche présente un autre inconvénient, celui de ses effets possibles sur les résidents n'ayant pas un besoin impérieux de logement, surtout s'ils sont locataires. La revitalisation des quartiers pourrait les obliger à partir pour être remplacés par des ménages à revenus élevés, démantelant ainsi la collectivité existante. En revanche, une trop grande concentration de logements sociaux pourrait aussi conduire à la formation de ghettos pour les ménages ayant des revenus impérieux. L'expérience du gouvernement dans le domaine des programmes de revitalisation de quartier permettra d'éviter ces problèmes.

**Organisations d'entraide de quartier**

Une façon d'éviter le démembrement de la collectivité consisterait à obtenir la participation des résidents aux activités de revitalisation, comme cela se fait aux États-Unis. La Neighborhood Reinvestment Corporation parrainée par le gouvernement fédéral américain, encourage la création d'associations locales regroupant les résidents, le gouvernement municipal et les établissements de prêts. Ces sociétés de quartier favorisent la collaboration entre les résidents en vue de susciter une activité concertée de rénovation. La

participation des gouvernements municipaux assure que les installations et les services publics seront également améliorés, tandis que la participation des établissements de prêts permet de surmonter les difficultés de financement.

**Recherche sur l'amélioration de l'état du parc de logements locatifs**

En ce qui concerne le parc de logements locatifs détériorés ou en voie de détérioration, des recherches aboutissant à l'élaboration de techniques d'estimation du coût global pourraient servir à aider les propriétaires-bailleurs qui ne sont pas au courant des coûts et des avantages à long terme d'un bon entretien de leur immeuble. En outre, l'élaboration d'un modèle de simulation de la qualité des logements, combinant les recherches sur le taux de détérioration du parc et sur les facteurs qui déterminent l'activité privée de rénovation, aiderait les gouvernements à évaluer l'effet de leurs politiques, par exemple de la réglementation des loyers, sur la qualité des logements.

## 3. PROGRAMME D'AIDE À LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS

### 3.1 Résumé des commentaires sur les objectifs du programme

Au cours de la première série de consultations sur le PAREL, nous nous sommes concentrés sur les objectifs du programme. Nous avons énoncé les quatre options suivantes :

- la solution des problèmes actuels concernant la qualité des logements
- la solution des problèmes actuels concernant la qualité des logements et des problèmes d'abordabilité qui pourraient être causés par la participation au programme
- la solution aux problèmes premanents concernant la qualité des logements
- la solution des problèmes permanents concernant la qualité et l'abordabilité des logements

La consultation sur la rénovation des logements a montré qu'on favorisait largement l'amélioration de l'état des logements avec l'aide du PAREL, ce qui suppose l'examen de la question de la qualité des logements au regard des besoins impérieux. Au surplus, on a très largement appuyé le renouvellement de l'aide au titre du PAREL afin de résoudre les problèmes périodiques de qualité si les besoins du ménage demeurent impérieux, ainsi que l'augmentation de la portion maximale non remboursable du prêt.

Il se peut que le PAREL crée un problème d'abordabilité si la participation au programme fait en sorte que le coût du logement dépasse les 30 pour cent du revenu du client. Il aggravera ce problème si le client qui accède au Programme et dont les coûts de logement dépassent 30 pour cent de son revenu, doit rembourser une partie du prêt, augmentant encore les coûts de son logement. Ce sont là des effets qui peuvent être amoindris si on augmente le montant maximum de la remise gracieuse. Ils peuvent aussi être éliminés dans une large mesure si on limite ou si on reporte les obligations de remboursement. Pour la plupart, on s'est dit d'accord pour augmenter le montant de la remise gracieuse. On a tantôt appuyé, tantôt rejeté l'idée de limiter les obligations de remboursement par l'application d'un rapport entre les coûts d'habitation et le revenu.

Une vaste majorité de répondants se sont opposés à l'élargissement des objectifs du PAREL pour résoudre les problèmes actuels et permanents de logement trop cher.

Deux perspectives se dégagent de la première série de consultations sur le PAREL locatif. On pourrait soit continuer de subventionner les propriétaires-bailleurs, en se servant des outils offerts par le programme actuel ou encore, en faisant en sorte que les problèmes d'abordabilité des locataires soient réglés au moyen d'en supplément-logement. On a davantage appuyé cette dernière option.

Le consensus obtenu au cours de la première série de consultations porte sur l'objet premier du PAREL. Ce programme devrait permettre de résoudre les problèmes de qualité des logements des ménages ayant des besoins impérieux. Les ménages qui ont à la fois des problèmes d'abordabilité et de qualité, devraient recevoir une aide par l'entremise des programmes de logement social comme le logement sans but lucratif et le supplément-logement.

Puisqu'on en est arrivé à s'entendre sur les objectifs du PAREL, la deuxième série de consultations s'intéressera aux principes qui pourraient servir de fondement au PAREL pour atteindre cet objectif.

## 3.2 Principes de l'aide au logement social

Les principes fondamentaux régissant la conception des programmes de logement social de l'administration fédérale sont les suivants:

- L'aide devrait être en rapport avec les besoins du client,
- L'aide devrait être en rapport avec la capacité de payer du client.

En d'autres termes, compte tenu d'une capacité de payer donnée, un ménage dont les coûts de réparation sont plus élevés qu'un autre devrait recevoir une aide financière plus élevée. Par ailleurs, si l'on pose que les coûts de réparation sont les mêmes pour deux ménages donnés, celui qui a une capacité supérieure de payer devrait recevoir une aide moins élevée que celui qui est moins en mesure de payer.

Ces principes ont inspiré les nouvelles orientations pour notre politique du logement en 1986.

Deux grandes questions ressortent de l'énoncé de principe se rapportant au PAREL:

- Quelle norme faut-il appliquer au logement du demandeur?

- Quel critère pertinent faut-il adopter pour évaluer la capacité de payer du demandeur?

## 3.3 Normes de remise en état et capacité de payer du client

**Normes de remise en état**

La grande question à aborder au cours de la deuxième série de consultations sur le PAREL est de savoir quelle norme détermine l'admissibilité à une aide et le niveau d'aide à fournir. L'admissibilité devrait-elle être restreinte à l'élimination des risques imminents pour la santé et la sécurité, ou devrait-elle viser aussi les commodités essentielles qui sont offertes par d'autres programmes de logement social?

**Travaux admissibles de réparation**

Les critères utilisés pour déterminer le genre de travaux qui peuvent bénéficier d'une aide pourraient se limiter aux rénovations nécessaires pour rendre le logement conforme aux normes de santé et de sécurité. Avec cette option, l'aide serait restreinte aux travaux obligatoires tels qu'ils sont énoncés dans les normes actuelles du PAREL. On continuerait de miser plutôt sur la réparation que sur le remplacement. Ce programme ne favoriserait pas le remplacement d'éléments qui sont encore en bon état.

Les normes actuelles du PAREL identifient les éléments qui n'ont rien à voir avec la santé et la sécurité, mais qui sont néanmoins admissibles au financement dans la mesure où le candidat peut se les permettre après que tous les travaux obligatoires sont exécutés. Il s'agit, en effet des rénovations reliées à l'énergie (isolation, pare-vapeur, contre-fenêtres et contre-portes), et la fourniture des commodités essentielles commes les espaces de rangement, les armoires de cuisine et les coiffeuses de salle de bain. Les travaux d'agrandissement pour éliminer l'encombrement sont également admissibles dans les régions rurales.

Il est peu probable que le fait de restreindre le programme aux éléments portant sur la santé et la sécurité augmente la valeur de la maison. En revanche, l'addition de commodités essentielles rehaussera certainement la valeur de la propriété. Le choix d'éléments admissibles à des fins de réparation suppose donc un compromis entre la question des répercussions du programme sur la valeur nette du client et la question de l'égalité de traitement entre le PAREL et les autres programmes de logement social.

Dans certaines régions, les normes nationales touchant la qualité des logements sont plus rigoureuses que les normes locales. Il faudra faire preuve de latitude de manière à adapter les normes du PAREL à celles qui existent dans toutes les régions du pays surtout aux endroits où les commodités essentielles sont reconnues comme travaux admissibles.

**Prolongement de la durée utile d'un logement**

On pourrait limiter les réparations aux éléments qui ne fonctionnent plus ou encore à ceux qui prolongeraient la durée utile du bâtiment.

Si on limite les réparations aux éléments tombés en désuétude, cette façon de procéder pourrait être inefficace dans la mesure où le client doit continuellement soumettre de nouvelles demandes financières chaque fois que les divers éléments de la maison cessent de fonctionner. Par contre, cette norme relative aux améliorations en vertu du PAREL ne poserait absolument aucune ambiguïté.

Comme autre possibilité, on pourrait avoir pour objet de prolonger la durée utile du logement. L'aide serait offerte uniquement pour réparer les éléments qui ne fonctionnent plus et pour construire des composantes qui n'existent pas mais qui sont néanmois jugées essentielles. On retiendrait toutefois l'interdiction actuelle de remplacer les éléments en bon état, mais quiont une durée de vie limitée.

Un niveau d'aide plus généralisé pourrait permettre le remplacement de tous les éléments en désuétude et tous ceux qui sont détériorés ou vers la fin de leur vie utile.

**Capacité de payer du client**

Une autre question importante à débattre au cours de la deuxième série de consultations consiste à savoir quelle proportion des coûts de réparation un client PAREL devrait assumer. La capacité de payer est souvent considérée comme synonyme du revenu actuel. Mais le comportement antérieur en matière d'épargne et les perspectives économiques d'avenir sont également pertinents, le premier contribuant à la valeur nette et au bien-être actuel, et les dernières contribuant, pour l'avenir, au revenu, à la valeur nette et au potentiel de consommation. Lorsqu'on choisit la mesure la plus indiquée pour évaluer la capacité de payer d'un client, il faut tout au moins tenir compte de la nature cyclique de la situation économique du ménage.

L'aide devrait-elle tenir compte du revenu actuel seul, ou devrait-elle aussi tenir compte des actifs? Faut-il également prendre en considération les dépenses ménagères actuelles pour décider combien il devrait dépenser en réparations? Les réponses à ces questions sont cruciales, étant donné que le budget est restreint et qu'il doit être ciblé aussi efficacement et équitablement que possible. Comme on le verra, il n'existe pas de réponse unique, et des compromis et des sacrifices devront être faits dans le choix de la mesure la plus indiquée pour évaluer la capacité de payer d'un client.

**Revenu actuel**

Le premier critère de la capacité de payer d'un client pour le logement est le revenu actuel du ménage. Le recours au revenu seul pour déterminer l'admissibilité à une aide à la rénovation et pour déterminer le niveau de cette aide ne met sans doute pas sur un pied d'égalité les ménages dont les épargnes consistent surtout en actifs productifs de revenu et les ménages dont les épargnes sont surtout représentées par leurs maisons. Au demeurant, le recours au revenu actuel comme seul critère n'embrasse pas la capacité supérieure de payer des ménages qui ont gagné davantage au cours de leur vie (comme en témoignent leurs maisons plus coûteuses) ou qui ont eu l'avantage d'hériter d'une maison.

**Revenu actuel ajouté au revenu théorique**

Le revenu actuel ajouté au revenu théorique provenant d'actifs non productifs de revenus dont l'avoir propre foncier est la principale composante, neutralise certains des inconvénients que représente la mesure antérieure. Cette mesure traite de la même façon ceux qui épargnent en étant propriétaires de leurs maisons et ceux qui épargnent en achetant des obligations.
L'attribution d'un revenu théorique du fait de la détention d'un avoir propre dans une maison garantit aussi un traitement équitable entre les ménages dont les gains ont toujours été faibles et ceux dont les gains ont toujours été élevés ou qui ont hérité de leurs maisons.

Toutefois, si un solde financier caractérisé par une valeur nette importante traduit manifestement un bien-être économique, le revenu imputé à l'avoir propre que l'on détient dans une maison est hypothétique et ne peut servir à l'acquittement des coûts du logement ni au financement des réparations. Il en résulte un fardeau pour les clients dont le revenu théorique est important par rapport à leur revenu actuel et il se peut qu'ils ne puissent se prévaloir du programme. Qui plus est, cela va à l'encontre des autres objectifs gouvernementaux tels que

l'encouragement à la stabilité communautaire ou à l'autonomie pour les personnes âgées.

**Revenu et obligations actuelles relativement au logement**

L'adoption des coûts actuels de logement comme critère de détermination du niveau de l'aide PAREL aurait pour résultat que les ménages dont les coûts de logement sont faibles recevraient moins d'aide que ceux dont les coûts de logement sont élevés. Ceci permettrait la comparaison entre le PAREL et les divers programmes de logement social, qui exigent que les clients consacrent un pourcentage fixe de leur revenu au logement.

Cependant, la prise en compte des dépenses actuelles de logement pour évaluer le niveau d'aide pourrait indûment récompenser une utilisation excessive qui dépasse les besoins réels de logement. Par exemple, un ménage qui a une grande maison et dont les coûts de logement sont par conséquent plus élevés recevrait davantage d'aide que le ménage vivant dans une petite maison. De plus, une telle formule encouragerait les ménages à exploiter le programme en gonflant les dépenses de logement par un refinancement de l'hypothèque ou à ne pas respecter les règles de l'économie dans la gestion de la maison.

Il se peut également que les dépenses actuelles de logement constituent un mauvais indice de la capacité de payer pour les ménages dont les dépenses sont élevées relativement à d'autres biens et services. Dès lors, il se pourrait que les faibles coûts de logement des familles nombreuses rendent mal compte de leur capacité de supporter les coûts de réparation, tout simplement parce qu'elles doivent consacrer la plus grande part de leur revenu à l'alimentation et aux vêtements. Leur demander de supporter une part plus grande de leurs coûts pourrait entraîner leur exclusion du programme ou la création d'autres problèmes.

Au surplus, la plupart des propriétaires-occupants, dont les coûts de logement sont élevés, sont de jeunes familles qui ont contracté une grosse dette hypothécaire. Les ménages dont les coûts de logement sont faibles sont les personnes âgées qui ont remboursé totalement leurs dettes hypothécaires. Le titre de leur maison est clair. Les ménages plus jeunes verront leurs coûts d'habitation diminuer à mesure qu'ils vieilliront et qu'ils rembourseront leur prêt hypothécaire. Donc du point de vue des cycles de vie, un groupe n'est pas plus avantagé que l'autre et rien ne justifie l'addition des coûts d'habitation à la mesure de la capacité des clients à payer ces coûts. Il existe une autre préoccupation d'ordre pratique, à savoir que le fait d'exiger de ceux dont les coûts de logement sont faibles

qu'ils supportent une part plus élevée de leurs coûts de réparation est susceptible de décourager la participation au programme, surtout chez les personnes âgées.

**Marchés locatifs**

L'application des principes du logement social qui permettent de mesurer l'aide en fonction du niveau des besoins et de la capacité de payer est plus difficile pour les logements locatifs que pour les logements qui sont occupés par leurs propriétaires, puisque le gouvernment doit obtenir la participation de ces derniers. La solution du PAREL locatif actuel est de fournir une aide au propriétaire lui-même, pourvu que les avantages qui en découlent profitent ultimement aux locataires. Ainsi qu'il ressort du document de la première série de consultations, l'inconvénient de cette méthode est que l'aide n'est pas totalement ciblée vers les ménages ayant des besoins impérieux, puisque les autres ménages peuvent eux aussi occuper l'immeuble locatif. Au surplus, on ne peut pas expressément prendre en considération la capacité de payer des locataires pour évaluer leur admissibilité aux divers niveaux d'aide.

Pour garantir l'observation des principes du logement social, l'autre possibilité serait de fournir une aide au locataire. Les propriétaires auraient par le fait même moins envie de participer au programme. Cette approche aurait pour inconvénient possible de retarder l'application du programme en le rendant moins efficace.

À l'heure actuelle, les ensembles de logements publics sans but lucratif pas financés grâce à une aide gouvernementale ne sont pas admissibles au PAREL. Les logements coopératifs sans but lucratif qui ne bénéficient pas des programmes fédéraux de logement ne sont admissibles qu'au PAREL des propriétaires-occupants. On abordera, au cours de la deuxième série de consultations, la question de savoir si de tels ensembles devraient, eux aussi, être admissibles au PAREL locatif.

**Zones hors-marché**

Plusieurs jeux de circonstances prévalant dans les zones hors-marché ont été avancés comme raisons suffisantes pour dissocier l'application du PAREL dans ces zones de son application dans les zones urbaines. Ces circonstances comprennent :

- les besoins de réparation et les coûts élevés de construction

- les habitudes de vie dans les collectivités rurales et éloignées
- l'absence d'autres formes de logement

**Besoins et coûts**

L'insuffisance des normes de construction et l'âge du parc résidentiel font en sorte que les maisons des régions rurales et éloignées sont réputées se détériorer plus rapidement que les logements des villes.

En outre le coût des matériaux et de la main-d'oeuvre dans les régions rurales et éloignées est plus élevé. Ces facteurs indiquent que le niveau d'aide dans ces régions pourrait être plus élevé que dans les villes.

**Habitudes de vie dans les collectivités rurales et éloignées**

Les résidents des régions rurales et éloignées répugnent à s'endetter et refuseraient probablement d'emprunter pour entreprendre des travaux de réparations. De plus, dans les régions où il n'existe pas de marché immobilier actif, il est impossible de réaliser une plus-value sur l'investissement, ce qui incite encore moins à emprunter. De telles conditions constituent un obstacle majeur à la réalisation d'un programme qui emploie le rapport entre le coût du logement et le revenu comme critère du calcul de la portion du prêt non remboursable, et elles justifient sans doute la création d'un programme distinct hors-marché.

**Absence d'autres formes de logement**

Dans certaines collectivités hors-marché, il est impossible d'accéder à des logements de meilleure qualité. Pour remédier à cette situation, le montant maximal de la remise gracieuse et les critères d'admissibilité aux travaux de rénovation pourraient être rajustés dans de telles zones de manière à rendre les logements conformes aux normes minimales de qualité même si de telles dépenses semblent excessivement dispendieuses par rapport aux normes régissant les marchés du sud.

**Besoins spéciaux de rénovation**

Au cours de la première série de consultations, un certain nombre de participants ont plaidé en faveur de l'autonomie pour les Canadiens handicapés. Les questions à éclaircir au cours de la seconde série sont les suivantes:

- Le programme PAREL pour les personnes handicapées devrait-il s'adresser seulement aux clients ayant des besoins impérieux?

- Le programme devrait-il répondre aux besoins d'une clientèle élargie comprenant les personnes âgées et les autres?

Le Programme PAREL pour les personnes handicapées compte parmi les programmes de logement social. Il faut donc savoir s'il convient ou non de le cibler complètement. Cela supposerait l'extension des limites d'admissibilité aux seuils des besoins impérieux, ce qui éleverait les limites d'admissibilité pour certains clients et les abaisserait pour d'autres.

L'autre question à trancher est de savoir si le programme actuel admet un éventail suffisant de modifications. On pourrait par exemple envisager l'inclusion de dispositifs de sécurité pour les propriétaires âgés qui ne sont pas handicapés mais qui demandent certains changements à leurs habitations pour leur permettre de vivre d'une façon autonome.

### 3.4 Structure possible des programmes

La deuxième série de consultations a pour objet d'examiner la façon dont les besoins de réparation et la capacité de payer devraient être mesurés et appliqués selon le modèle des programmes PAREL. Les options qui seront retenues exigeront des compromis difficiles. Le choix ainsi exercé dira qui bénéficie des programmes et dans quelle mesure. Lorsque ces décisions difficiles seront prises, alors il sera facile de concevoir des programmes à l'aide des mesures pertinentes.

Dans le cas du PAREL pour propriétaires-occupants, si le revenu est jugé la meilleure mesure de la capacité de payer, alors la nouvelle structure pourrait s'inspirer du modèle actuel, l'aide étant modulée au revenu en fonction du plafond de revenu déterminant les besoins impérieux et en fonction des coûts à supporter pour que le logement soit conforme aux normes. Si les dépenses actuelles de logement étaient comprises dans la mesure de la capacité de payer, on pourrait alors adopter une structure de programme différent. Ainsi, l'aide ne serait offerte qu'aux ménages pour qui la somme des coûts de réparation et des coûts actuels de logement dépasse un certain pourcentage du revenu. Par ailleurs, si les actifs étaient compris dans la capacité de payer, le revenu théorique provenant de l'avoir propre détenu dans la maison serait alors ajouté au revenu.

Quant au PAREL locatif, reste la question de savoir comment administrer l'aide - par l'entremise du propriétaire-bailleur ou par l'entremise du locataire? Si l'aide est administrée par l'entremise du propriétaire-bailleur, on peut recourir au programme actuel. Les modifications proposées pour améliorer le ciblage sont les suivantes: rattacher la durée du contrat de location à la partie du prêt non remboursable, ajouter un critère de choix qui donne plus de poids aux quartiers à faible revenu, et imposer la condition préalable portant que les nouveaux locataires doivent avoir des besoins impérieux. Si l'aide est administrée par l'entremise du locataire, alors la subvention accordée au propriétaire-bailleur sera sensiblement réduite. La plus grande part du financement viendrait de prêteurs commerciaux et les loyers seraient contrôlés par le marché, ou, le cas échéant, par la régie des loyers, plutôt que par un accord. Les locataires ayant des besoins impérieux seraient protégés contre les augmentations importantes de loyer au moyen d'un supplément-logement.

La structure d'un programme permettant d'apporter une aide pour des besoins spéciaux pourrait être facilement mise au point en s'inpirant de certains programmes PAREL pour propriétaires-occupants ou pour propriétaires bailleurs. De la même façon, on pourrait, si on le juge à propos, concevoir un programme spécial pour les régions rurales ou éloignées.

## 4. CONCLUSION

Bien que les Canadiens soient bien logés, on a constaté pendant la plus grande partie de la présente décennie, la présence d'un noyau irréductible d'habitations nécessitant d'importantes réparations. En l'absence d'une tendance à long terme vers une amélioration, l'administration fédérale a lancé un processus d'élaboration de lignes de conduite en vue d'obtenir des conseils sur les mesures qui seraient propres à encourager les propriétaires à remettre en état les habitations dégradées.

On recommande que les consultations se poursuivent et que les sujets suivants soient abordés:

- **La sensibilisation des consommateurs**
- **La confiance des consommateurs**
- **Les effets de voisinage**
- **La structure des programmes PAREL.**

Les obstacles au financement que pose le marché ne sont pas suffisamment étayés pour justifier un examen plus approfondi de cette option.

Les réactions des participants relativement à ces quatre domaines particuliers aideront la Société à dessiner les grandes lignes des diverses orientations et à raffiner la structure des programmes afin de répondre plus efficacement aux besoins de réparations importantes du parc canadien de logements.

Nous invitons les groupes et les particuliers intéressés à nous faire parvenir leurs exposés d'ici le 30 juillet 1988, à l'adresse suivante:

Monsieur George Anderson
Président
Société canadienne d'hypothèques
  et de logement
682, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

## ANNEXE

Les organismes, les agences, les associations et les particuliers mentionnés ci-après nous ont fait parvenir des exposés écrits en réponse au document sur la première série de consultations :

### Réponses des provinces

Alberta Department of Municipal Affairs
British Columbia Ministry of Social Services and Housing
La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick
Newfoundland and Labrador Housing Corporation
Northwest Territories Housing Corporation
Nova Scotia Department of Housing
Ontario Ministry of Housing
Prince Edward Island Housing Corporation
Société d'habitation du Québec

### Réponses des groupes intéressés

Association des coordinateurs municipaux du Québec
Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec
Building Revival Coalition
Association canadienne des responsables de l'habitation et de l'urbanisme
Association des banquiers canadiens
Conseil canadien pour la réadaptation des handicapés
Association canadienne des constructeurs d'habitations
Association canadienne des compagnies d'assurance de personnes, Inc.
Confédération des caisses populaires (La)
Fondation de l'habitation coopérative du Canada
Coordination nationale des groupes de ressources techniques du Québec
Fédération de la construction du Québec
Fédération canadienne des municipalités
Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)
Hants Rural Housing Society, Kennetcook, Nova Scotia
Fondation canadienne pour la protection du patrimoine
Highway # 7 Community Development Corporation
Conseil consultatif national sur le 3e âge
Organisation nationale anti-pauvreté
Conseil des autochtones de la Nouvelle-Écosse
La Voix - Le réseau des aînés (Canada) Inc.
Institut royal d'architecture du Canada
Institut canadien d'aménagement urbain

**Soumissions volontaires du secteur privé**

IBI Group
Makepeace, Monsieur C.B.
Marzotto, Monsieur T.A.
Nelischer, Monsieur N.

**Réponses des municipalités**

Burnaby
Chicoutimi
Deux-Montagnes, MRC
East York
Edmonton Coalition on the Homeless
Fort St. James
Kitchener
Ottawa
District régional de la rivière Powell
Québec (Ville)
Sherbrooke
Sydney (Nouvelle-Écosse)
Districts régionaux de Thompson/Nicola et Squamish/Lillooet
Vallée-de-la-Gatineau (La), MRC
Vancouver
Winnipeg

**Organismes du gouvernement fédéral**

Office des normes générales du Canada
Ministère des Affaires des anciens combattants